

В Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Чувашской Республике

Заявитель:

Индивидуальный предприниматель
Архипов Николай Николаевич

ЖАЛОБА

на ограничивающие конкуренцию действия и нормативные правовые акты органа местного самоуправления.

Я, Архипов Николай Николаевич (далее – Заявитель) зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя за Основным государственным регистрационным номером

В соответствии с Извещением, размещенным на официальном сайте города Чебоксары в сети Интернет (адрес страницы: http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov_id=81&id=1716207) в период с 7 по 8 апреля 2014 года, состоится конкурс на право размещения нестационарных торговых объектов сезонной мелкорозничной торговли (на летний период) на территории города Чебоксары (далее – Конкурс).

В настоящее время Заявителем планируется осуществление деятельности по розничной продаже мороженого в летний период через нестационарный торговый объект (объекты), в связи с чем, Заявитель намеревался принять участие в Конкурсе.

Однако в ходе подготовки заявки на участие в Конкурсе обнаружилось, что конкурсная документация разработана с существенным нарушением действующего законодательства.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются:

1) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (подпункт 2);

Вх. 06-1/22194 1
03.04.2014

2) установление и (или) взимание не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных или муниципальных услуг (подпункт 9).

Конкурсная документация (далее – Конкурсная документация) о проведении Конкурса утверждена постановлением Администрации города Чебоксары Чувашской Республики от 13.03.2013 № 632 (в ред. изменений, внесенных постановлением от 27.02.2014 № 731) (далее – постановление № 632).

Согласно пункту 2.5 Конкурсной документации начальный размер платы за право размещения нестационарного торгового объекта рассчитывается по формуле:

$$\text{НРП} = \text{КС} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{К3} \times \text{К4} \times \text{S} \times \text{СР} \div 365,$$

НРП – начальный размер платы за право размещения нестационарного торгового объекта;

КС - среднее значение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории города Чебоксары в разрезе кадастровых кварталов, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, согласно постановлению Кабинета Министров Чувашской Республики от 27.09.2013 № 396 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Чувашской Республики»;

К1 - процент от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, равный налоговой ставке земельного налога, утвержденной решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 10.06.2004 № 1287 (с изменениями);

К2 = 3,5 - коэффициент, характеризующий вид разрешенного использования арендуемого земельного участка, утвержденный постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 19.06.2006 № 148;

К3 - коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов утверждённый постановлением администрации города Чебоксары от 23.12.2009 № 293 (с изменениями);

К4 = 10 - коэффициент, учитывающий ведение торговли в местах массового скопления граждан в весенний, летний и осенний периоды;

S – площадь земельного участка, занимаемая нестационарным торговым объектом (кв. м);

СР - срок действия права на размещение нестационарного торгового объекта (дней).

Считаю, что вышеуказанные положения Конкурсной документации нарушают мои права в сфере отношений, возникающих между органами государственной власти, органами местного самоуправления и

хозяйствующими субъектами в связи с организацией и осуществлением торговой деятельности.

Так, согласно статье 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о торговле) размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона о торговле схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории города Чебоксары (далее – Схема размещения) утверждена Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 21.11.2013 № 1205 и содержит такие характеристики, как:

место размещения и адрес размещения;

тип торгового объекта;

площадь земельного участка;

форма собственности земельного участка;

срок осуществления торговой деятельности;

специализация торгового объекта.

При этом обращает на себя внимание то обстоятельство, что **срок осуществления торговой деятельности по отдельным земельным участкам в Схеме размещения определен словами «на период аренды».**

Исходя из анализа содержания проекта договора на право размещения нестационарного торгового объекта, утвержденного в составе Конкурсной документации (Приложение №2) усматривается, что **фактически на основании такого договора органом местного самоуправления передается во временное владение и пользование часть земельного участка, находящегося в публичной собственности, что влечет возникновение между муниципальным самоуправлением и хозяйствующим субъектом возникновение отношений по аренде.**

Данный довод подтверждается также и тем, что в соответствии с пунктом 1 Порядка расчета платы за размещение нестационарных торговых объектов и объектов по оказанию услуг досуга, отдыха, спорта и бытового обслуживания на территории города Чебоксары, утвержденного постановлением Администрации города Чебоксары от 12.05.2011 № 147 за размещение нестационарных торговых объектов на территории города Чебоксары **взимается плата за размещение нестационарных торговых**

объектов, рассчитываемая по аналогии с Порядком расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 23.12.2009 N 293 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

Заслуживает внимания и то обстоятельство, что согласно пункту 2 вышеуказанного Порядка расчеты платы К4 - коэффициент, учитывающий ведение торговли и оказание услуг досуга, отдыха, спорта и бытового обслуживания в местах массового скопления граждан в весенний, летний и осенний периоды. Для нестационарных торговых объектов применяется коэффициент К4 = 10; для нестационарных объектов по оказанию услуг досуга, отдыха, спорта и бытового обслуживания применяется коэффициент К4 = 1,5.

Данное обстоятельство свидетельствует о наличии двойных подходов к хозяйствующим субъектам со стороны органов местного самоуправления.

Так, например, площадь, занимаемая батутом или надувной детской горки, превышает 10 кв.м., при этом стоимость аттракциона, как правило, составляет 100-150 руб.

Площадь, занимаемая морозильным ларем для мороженого – 3 кв.м., мороженое реализуется в розницу по цене 15-40 руб.

Однако для вхождения на рынок нестационарных объектов с целью реализации мороженого хозяйствующий субъект должен внести плату, в 6,7 раза превышающую плату для предпринимателя, оказывающего услуги досуга и отдыха.

Такие условия, предлагаемые органами местного самоуправления города Чебоксары, не обоснованы никакими экономическими причинами и свидетельствуют об оказании предпочтения одним хозяйствующим субъектам перед другими на рынке нестационарных торговых объектов и объектов по оказанию услуг досуга, отдыха, спорта и бытового обслуживания на территории города Чебоксары.

Как усматривается из Схемы размещения, не во всех случаях публичная собственность на земельные участки относится к муниципальной либо не разграниченной. Так, по отдельным позициям Схемы размещения указание на форму собственности обозначено только словами «государственная собственность», без оговорки о том, что такая собственность неразграничена между различными уровнями публичной собственности (федеральная, региональная, муниципальная).

В ряде других случаев Схема размещения вообще не содержит указания на форму публичной собственности. Следовательно, орган местного самоуправления предлагает хозяйствующим субъектам участие в Конкурсе без достаточных правовых оснований, в отсутствие сведений о наличии

полномочий по распоряжению земельными участками (в следствие их отнесения к муниципальной либо неразграниченной собственности).

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ), содержащейся в пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 в соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Следует иметь в виду, что это положение ГК РФ (в том числе с учетом статьи 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) **не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть.**

При этом необходимо также учитывать, что глава V ЗК РФ содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В связи с изложенным заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается.

В связи с чем, считаем необходимым обратить внимание, что в отношении частей земельных участков, поименованных в Схеме размещения не только не проведен кадастровый учет, но и сами эти земельные участки не идентифицированы в Схеме размещения кадастровыми номерами, что не дает возможности участникам Конкурсов реально оценивать местоположение предлагаемых мест размещения торговых объектов. При этом графическая карта, размещенная на сайте Администрации города Чебоксары не содержит никаких, даже условных обозначений предлагаемых мест размещения торговых объектов.

Так, например, Схема размещения содержит такую позицию как «в районе остановки общественного транспорта «Дом Мод».

Прилагаемый к Конкурсной документации Перечень торговых мест, выставяемых на конкурс содержит позицию 64 «в районе ТД «Дом Мод», морозильный ларь, 3 кв.м., с 15 апреля по 15 сентября, кадастровый квартал 02 01 01, начальный размер платы за размещение – 18 927 руб.

Данный размер определен по формуле, установленной постановлением № 632:

Размер платы = Кад.стоимость (среднее значение) x K1 x K2 x K3 x S
площадь x срок размещения ÷ 365.

При этом K2 – определен со ссылкой на постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 19.06.2006 № 148.

Тогда как названное постановление содержит прямую оговорку о нераспространении его положений на отношения, связанные с арендой незастроенных земельных участков (пункт 8.1) и применяется только к аренде земель в порядке статьи 36 ЗК РФ (собственниками недвижимости, расположенной на земельном участке).

K4 в значении, равном 10, установлен органом местного самоуправления произвольно.

Более того, само по себе его применение носит субъективный характер, т.к. данный коэффициент именуется как «коэффициент, учитывающий ведение торговли в местах массового скопления граждан в весенний, летний и осенний периоды». При этом какие-либо критерии оценки «массовости скопления граждан» нигде не приводятся.

Кроме того, учитывая, что Схема размещения идентификации земельных участков с указанием кадастровых кварталов не содержит, представляется произвольным также и определение кадастрового квартала в Перечне торговых мест, выставляемых на Конкурс.

Между тем, именно среднее значение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов имеет определяющее значение в расчете первоначальной платы за размещение торгового объекта.

Так, в районе Дома Мод города Чебоксары расположены также земельные участки в пределах иных кадастровых кварталов, с отличающимися показателями кадастровой стоимости, например:

Кадастровый квартал	Среднее значение удельных показателей кадастровой стоимости (постановление КМ ЧР от 27.09.2013 № 396), руб.
02 01 02	10 463,23
02 01 03	8 285,01
02 01 03	9 240,84
01 05 04	9 114,45
01 01 01	3 925,07
02 04 02	10 468,78

По общему правилу, установленному статьей 17.1 Закона о конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования

в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход иных прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила проведения аукционов) утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

Процедура приобретения прав на земельные участки как объектов публичной собственности регламентирована статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Порядок организации и проведение торгов по приобретению права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определен постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее – постановление № 808).

В соответствии с Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков (далее – Правила организации и проведения торгов), утвержденных постановлением № 808 торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса.

В соответствии с пунктом 8.1 Постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 19 июня 2006 г. № 148 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в собственности Чувашской Республики» предоставление в аренду земельных участков, не занятых зданиями, строениями, сооружениями, или прав на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляется на торгах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 Правил организации торгов, утвержденных постановлением № 808 **торги проводятся в форме конкурса в исключительных случаях**, например, при необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Между тем порядок оценки заявок на размещение торговых объектов на территории города Чебоксары установлен в пункте 6 Конкурсной документации, в соответствии с которым, критериями оценки являются:

- 1) размер платы за размещение нестационарного торгового объекта розничной торговли;
- 2) опыт работы и квалификация Участника.

При этом условиями Конкурса установлена закрытая форма подачи заявок.

Полагаем, что критерии определения победителя, предусмотренные Конкурсной документацией, носят субъективный характер, что может способствовать созданию ситуаций предопределенности в определении победителя и отсутствию реальной конкуренции.

В связи с чем, в рассматриваемых правовых отношениях наиболее приемлемой формой торгов следует считать аукцион, в котором, в отличие от конкурса, единственным критерием определения победителя выступает только цена и в таком случае субъективизм в принятии решения об определении победителя будет исключен.

В то же время, необходимо отметить, что, как при конкурсе, так и при аукционе все особые условия использования частей земельных участков (цветовое оформление, наличие информации для потребителей и т.п.) могут содержаться в аукционной (конкурсной) документации и/или договоре, заключенном по результатам торгов.

Полагаю, описанные в настоящей жалобе обстоятельства свидетельствуют о непрозрачности отрасли (рынка нестационарных объектов) на территории города Чебоксары и нарушении органами местного самоуправления антимонопольного законодательства.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 30, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона «О защите конкуренции» прошу принять меры антимонопольного реагирования в отношении органов местного самоуправления города Чебоксары.

Приложения (в копиях):

- 1.свидетельство о регистрации в качестве ИП;
- 2.конкурсная документация;
- 3.нормативные акты г.Чебоксары;
- 4.скриншоты страниц сайта администрации;

03 апреля 2014 г.

Н.Н. Архипов